

РАЗВИТИЕ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

*Торкатюк В. И., Овчелупова О. М., Кучма А. Ю., Мозговой С. В.,
Ларина С. О., Ксифилинова О. М. Харьковский национальный университет
городского хозяйства имени А. Н. Бекетова*

Исследование формирования и развития рынка жилой недвижимости в нашей стране является важным и необходимым условием успешного функционирования субъектов данного рынка, а особенно в условиях риска и неопределенности, когда необходимо представлять перспективы и направления развития рынка недвижимости, что и определяет актуальность работы. Процесс становления рынка жилой недвижимости зависел и зависит от множества факторов, в том числе от условий налогового режима, распределения доходов, качественных характеристик объектов недвижимости, издержек по содержанию недвижимого имущества, темпов инфляции, динамики изменений в структуре рабочих мест и так далее. Все эти факторы также оказали значительное влияние на становление и развитие рынка недвижимости в Украине. Подход к решению жилищной проблемы в Украине начал меняться в начале 90-х годов в связи с приватизацией имеющегося жилищного фонда и переходом к рыночным методам приобретения и строительства жилья. Право на жилище, закрепленное статьями Конституции, является фундаментальным правом, которое порождает систему прав общества на удовлетворение жилищных потребностей.

В Украине существует развитая законодательная база в сфере отношений на рынке недвижимости. Новая правовая база дала возможность разгосударствления жилищно-строительной сферы. Гражданам представилась возможность самостоятельно выбирать форму улучшения своих жилищных условий и способов финансирования строительства и приобретения жилья в собственность, основанных на рыночных механизмах. Украинский рынок недвижимости после стихийного зарождения и активного становления постепенно развивается, приобретая все более цивилизованные и организованные формы взаимодействия профессиональных участников этого рынка. Немаловажное значение оказывает на развитие риэлтерского бизнеса (основного профессионального участника вторичного рынка недвижимости) в Украине зарубежный опыт построения отношений между различными субъектами рынка по осуществлению всех видов операций с объектами недвижимого имущества.

Однако в условиях развитого рынка жилой недвижимости, а вместе с тем и риэлтерских услуг, жилищная проблема остается в Украине одной из самых значительных. В ней переплетаются важные социально-экономические взаимосвязи. Так как жилищный вопрос является актуальным для многих граждан страны, то необходимо внедрять новые направления развития рынка жилой недвижимости, которые упростили бы и

усовершенствовали систему приобретения жилья. Так, дальнейшее успешное развитие рынка жилой недвижимости Украины во многом зависит от правильно выбранной концепции государственной жилищной политики на ближайший период.

Поддержка граждан при решении жилищного вопроса должна осуществляться на четырех уровнях, а именно:

1. Государством – путем предоставления прямой финансовой поддержки, выделения земельных участков для индивидуального строительства, создания объектов инфраструктуры.

2. Предприятиями-нанимателями – путем предоставления работникам займов, выделения в пользование или собственность жилых помещений, оплаты арендной платы работникам, снимающим жилье. Кроме того, поддержку будут оказывать предприятия строительного комплекса (при строительстве жилья с государственной поддержкой) путем ограничения уровня рентабельности подрядных и проектных работ, а также уровня рентабельности при формировании стоимости строительных материалов и конструкций.

3. Профсоюзами – путем материальной поддержки работников, улучшающих жилищные условия.

4. Банками – путем предоставления сниженных процентных ставок по кредитам на строительство или приобретение жилых помещений.

В Украине принимаются меры по развитию системы ипотечного кредитования, а также использованию и внедрению богатого опыта стран Западной и Центральной Европы, где одним из распространенных способов финансирования строительства и приобретения жилья на вторичном рынке является система сберегательно-строительных касс. Стоит отметить, что для внедрения и эффективного функционирования как ипотечного механизма, так и системы сберегательно-строительных касс необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу в данной сфере, так как несовершенство правовых актов приводит к торможению развития данных механизмов, которые бы в свою очередь способствовали решению жилищной проблемы в стране.

Таким образом, только взаимодействие различных мер по стабилизации рынка недвижимости в Украине может способствовать минимизации негативного влияния кризисных явлений. Конституционное право граждан на обеспечение жильем может быть реализовано на основе эффективного сочетания с одной стороны современных механизмов финансирования и стимулирования населения на основе рыночных законов и с другой стороны системы государственной поддержки социально незащищенных слоев населения.